

5. 居住誘導区域

5-1 居住誘導の基本方針

- 公共交通の利便性、人口密度、良好な住宅市街地、災害の危険性の高いエリアや居住に適さないエリア等を勘案して居住誘導区域を設定します。
- 居住誘導区域の利便性等を確保するため、公共交通の利便性を維持・強化し、また、地域の特性に応じた公共交通ネットワークを構築します。



- 人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティの持続を図ります。
- 快適で便利な居住地とするため、交通利便性を高めます。

5-2 居住誘導区域の設定

居住誘導の基本方針を踏まえ、以下の居住誘導区域の設定の考え方にに基づき、居住誘導区域を設定します。

【居住誘導区域の設定の考え方】

(1) ◎居住誘導区域に含めるエリア、●居住誘導区域に含めないエリア

◎居住誘導区域に含めるエリア

①都市機能誘導区域

●居住誘導区域に含めないエリア

⑤〔市街化調整区域
・工業専用地域
・地区計画により住宅の建築が制限されて
いる区域

(2) ○居住誘導区域に含めることを検討するエリア、▲居住誘導区域に含めないことを検討するエリア
△居住誘導区域に含めることに特に慎重な判断を要するエリア

○居住誘導区域に含めることを 検討するエリア

②交通利便性の高いエリア(鉄道
駅から800m圏域付近、バス停
(片道30本以上/日)から300
m圏域付近)

③一定規模以上の人口密度を
将来にわたって維持すべきエ
リア

④都市計画制度等の活用により
良好な市街地を形成している
エリア

△居住誘導区域に含めるこ とに特に慎重な判断を要 するエリア

⑦浸水想定区域

▲居住誘導区域に含めない ことを検討するエリア

⑥土砂災害特別警戒区域・
土砂災害警戒区域

【◎ 居住誘導区域に含めるエリア】

①都市機能誘導区域

立地適正化計画では、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることとされています。

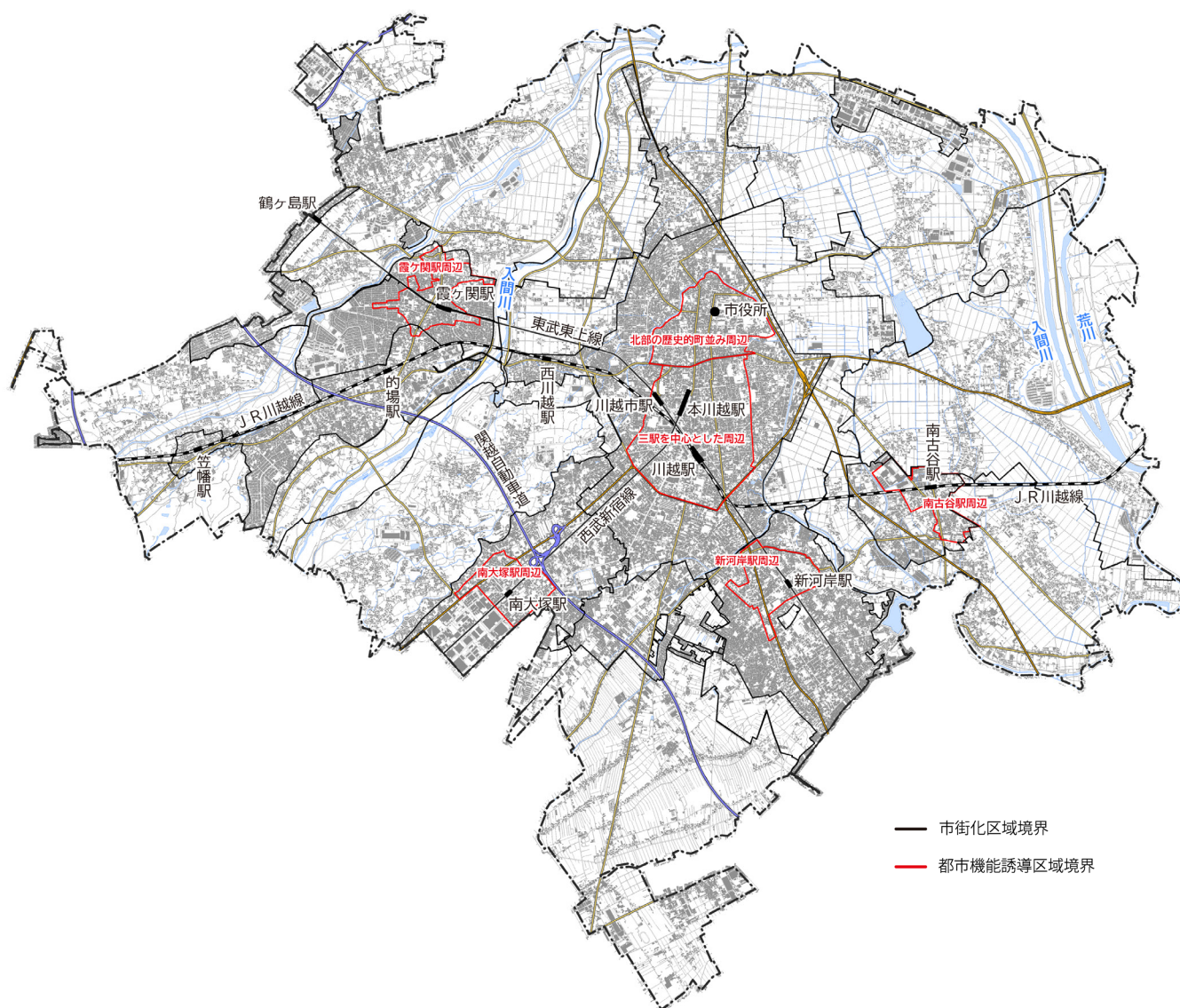


図 都市機能誘導区域

【○ 居住誘導区域に含めることを検討するエリア】

②交通利便性の高いエリア

鉄道駅から 800m 圏域、バス停（片道 30 本以上／日）から 300m 圏域付近は、公共交通の利便性が高いため、人口密度を考慮したうえで、居住誘導区域に含めることとします。

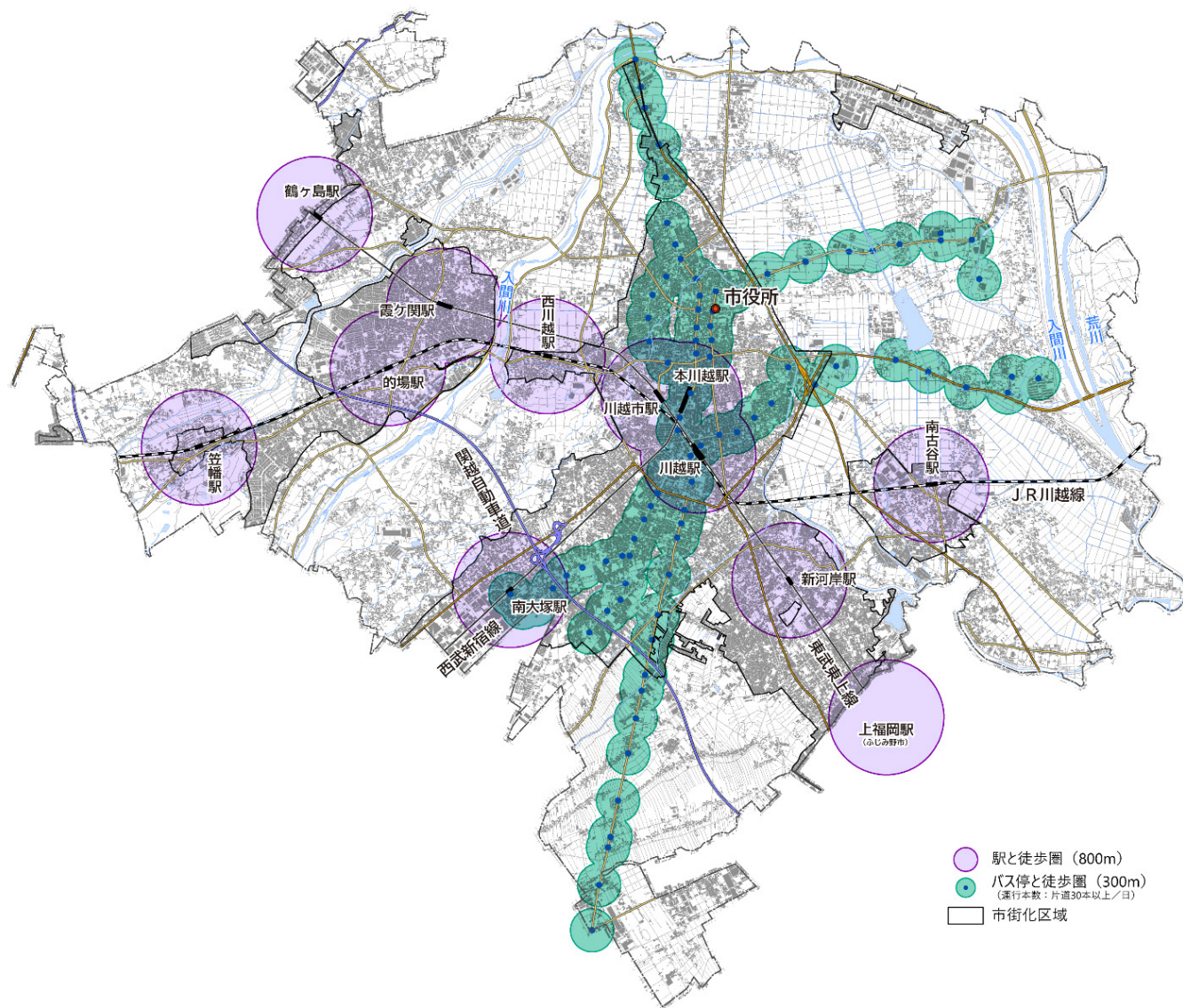
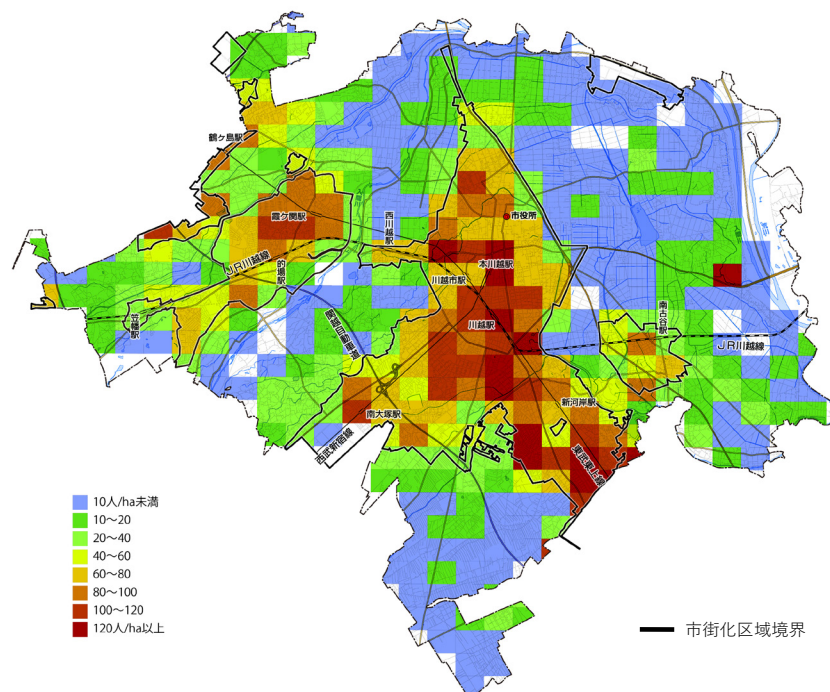


図 鉄道駅と主要バス路線の徒歩圏

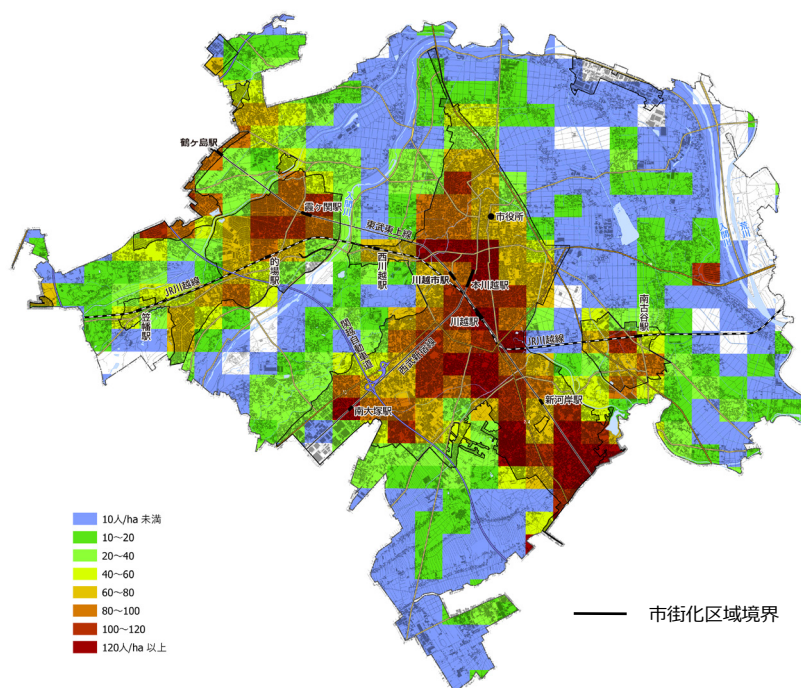
③一定規模以上の人口密度を将来にわたって維持すべきエリア

現在人口が集積しているも、将来推計では、人口の減少と高齢化の進展がみられます。人口が集積しているエリアの人口密度を将来にわたって維持し、良好な居住環境を確保するため、現状の人口密度が、都市計画運用指針により市街化区域における住宅用地として基本とすることが望ましいとされる 60 人/ha 以上であることを目安として、居住誘導区域に含めることとします。



出典：国勢調査（平成 27（2015）年）より作成

図 平成 27（2015）年 500m メッシュ人口密度（計画策定当初）*



出典：国勢調査（令和 2（2020）年）より作成

図 令和 2（2020）年 500m メッシュ人口密度（現況）*

* 現状の人口密度について、計画策定当初の平成 27（2015）年と令和 2（2020）年と比較すると、居住誘導区域に含める目安となる人口密度が 60 人/ha 以上のエリアには、ほぼ変更がありません。

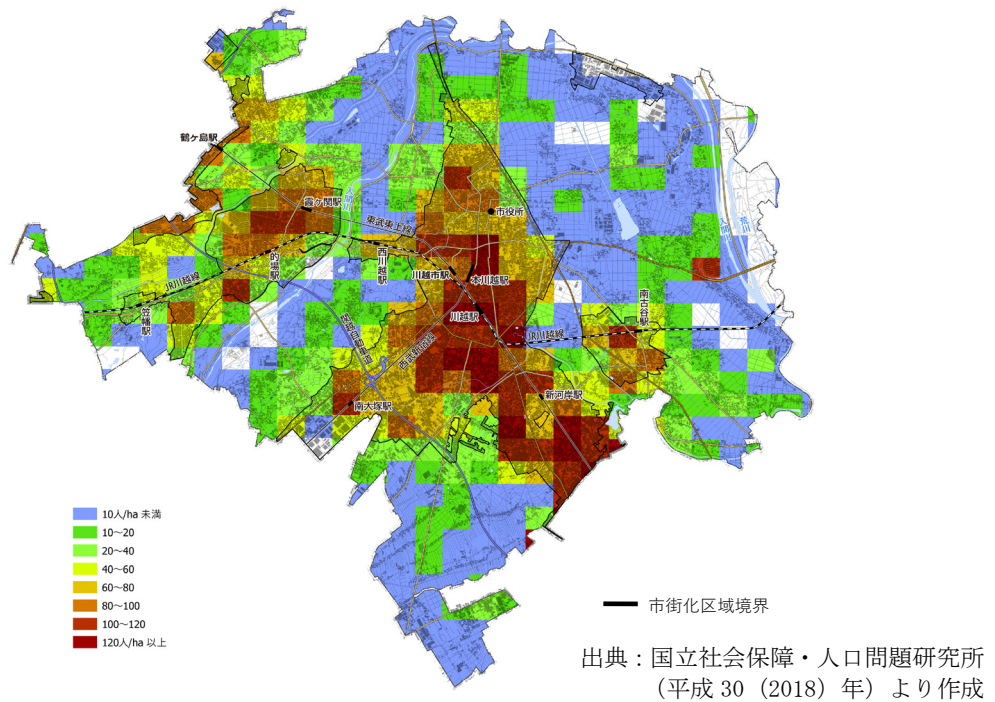
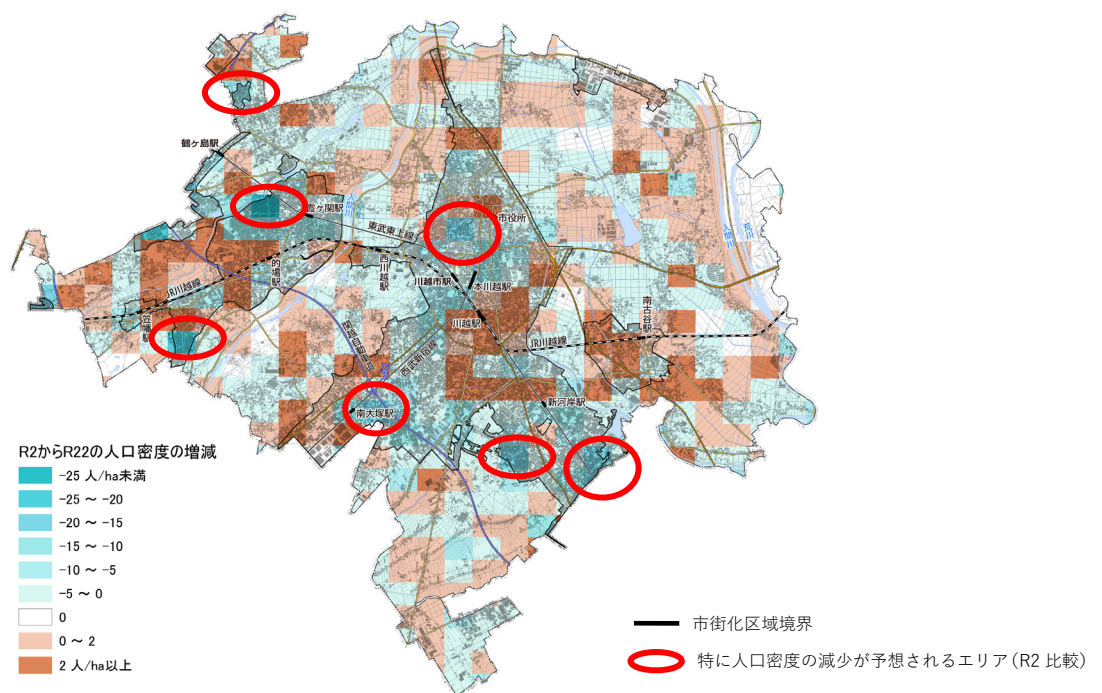
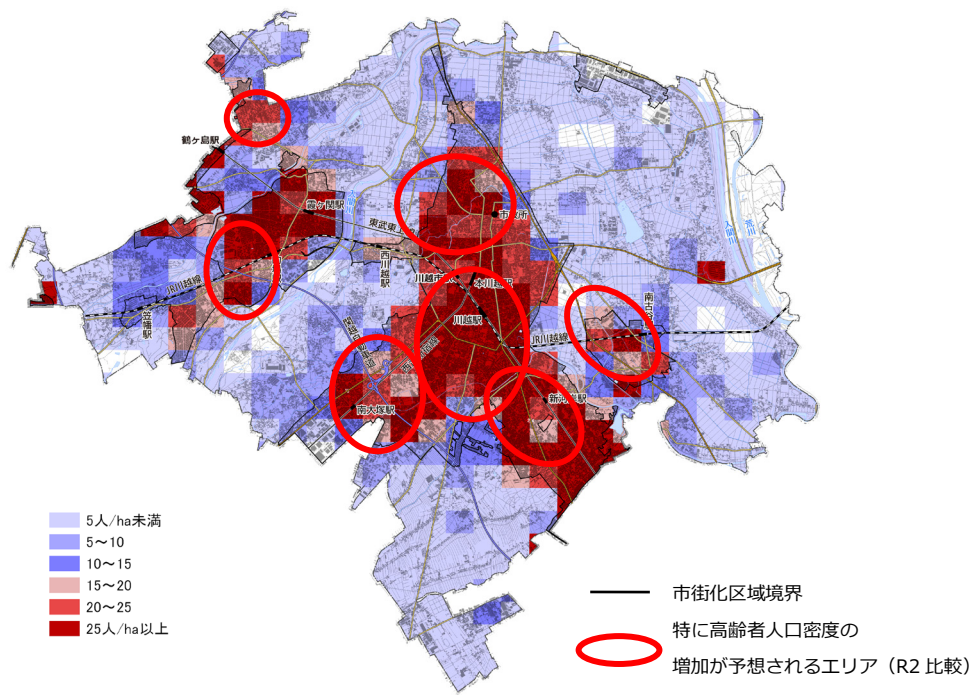


図 令和 22 (2040) 年 500m メッシュ人口密度 (将来推計)



出典：国勢調査 (令和 2 (2020) 年)、国立社会保障・人口問題研究所 (平成 30 (2018) 年) より作成

図 令和 2 (2020) 年～令和 22 (2040) 年 500m メッシュ人口密度増減



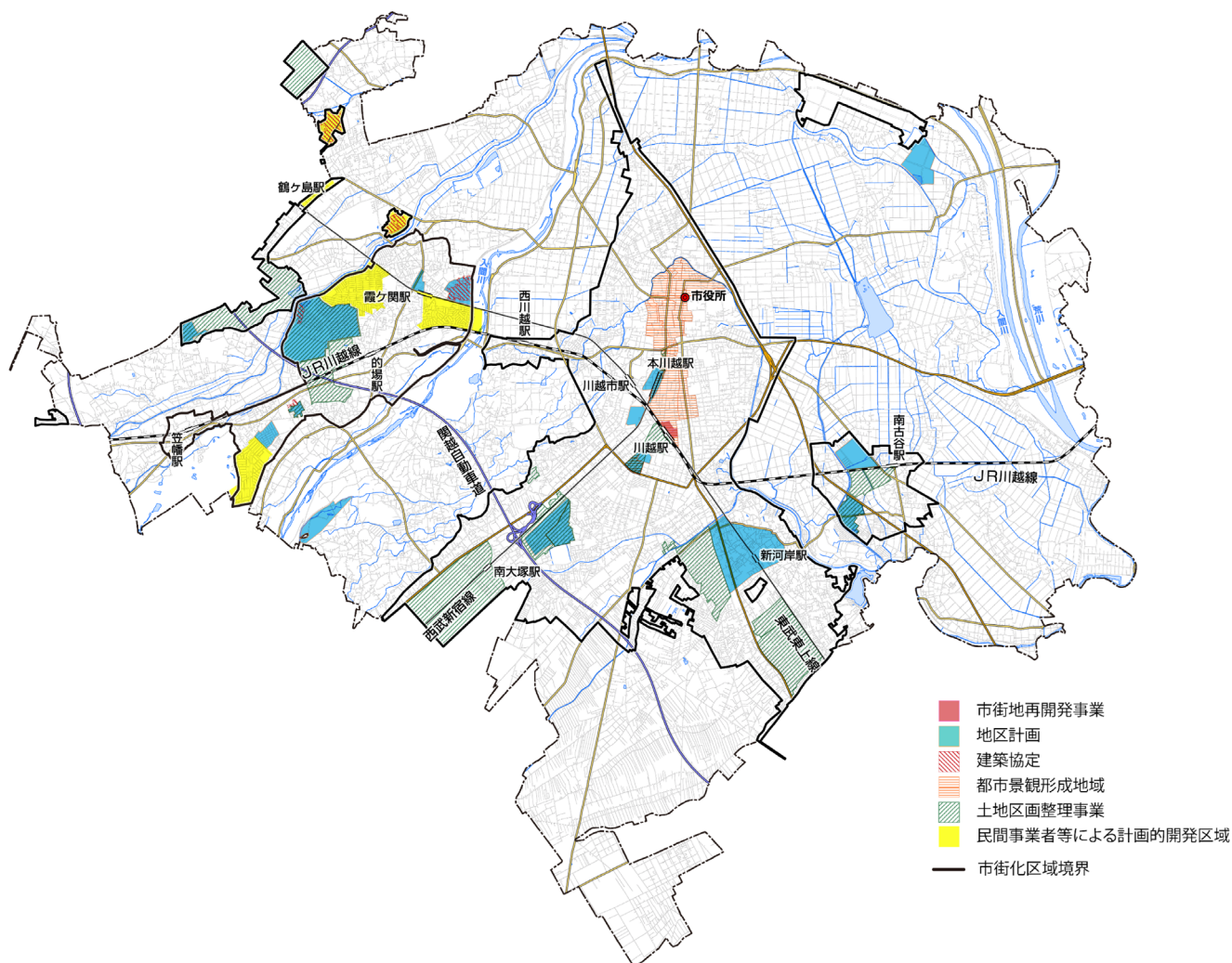
出典：国立社会保障・人口問題研究所（平成 30（2018）年）より作成

図 令和 22（2040）年 500m メッシュ高齢者人口密度（将来推計）

④都市計画制度等の活用により良好な市街地を形成しているエリア

都市基盤整備事業が行われた区域や都市計画等により良好な住環境が維持されている区域として、市街地再開発事業、土地区画整理事業、都市景観形成地域、地区計画、事業者等による計画的開発区域及び建築協定の区域が挙げられます。

これらの区域では、整備された基盤や良好な住環境を活かして居住を維持・誘導していくため、人口密度を考慮したうえで、居住誘導区域に含めることとします。



出典：川越市都市計画 GIS（平成 30（2018）年）より作成

図 都市計画制度等を活用している区域

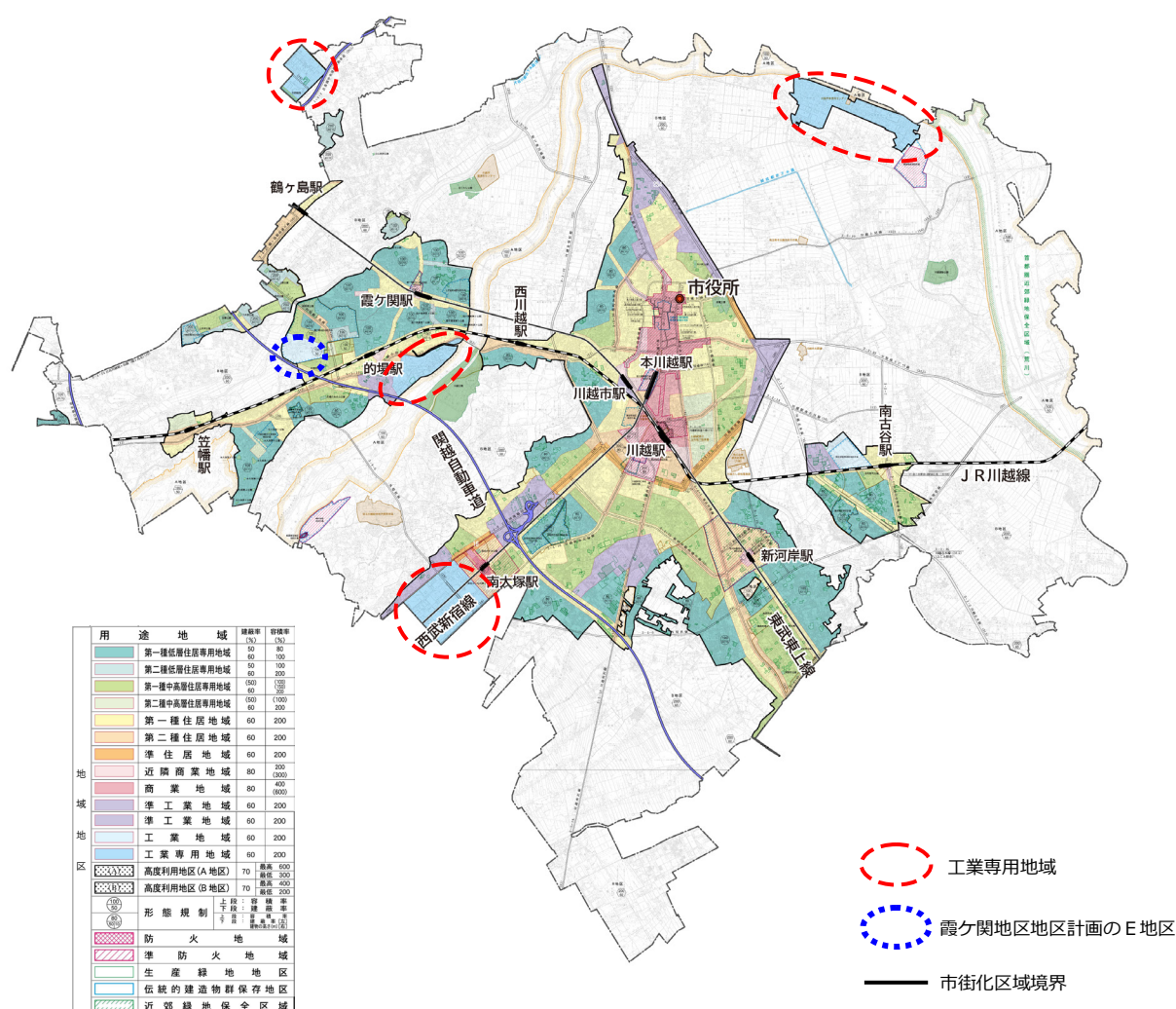
【● 居住誘導区域に含めないエリア】

⑤市街化調整区域／工業専用地域／地区計画により住宅の建築が制限されている区域

市街化調整区域については、立地適正化計画制度について定める都市再生特別措置法により、居住誘導区域に含めないこととされています。

川越工業団地、富士見工業団地、川越狭山工業団地及び的場地区の工場集積地は、工業専用地域に指定されており、住宅の建築が制限されているため、居住誘導区域に含めないこととします。

霞ヶ関地区地区計画のE地区では、住宅の建築が制限されているため、居住誘導区域に含めないこととします。



出典：川越市都市計画図（令和4（2022）年）より作成

図 市街化調整区域／工業専用地域／地区計画により住宅の建築が制限されている区域

【居住誘導と災害対策】

都市計画運用指針では、居住誘導区域の検討において、災害の危険性があるエリアについては、災害リスクや災害を防止し、または軽減するための施設の整備状況や整備見込みなどを総合的に勘案して判断すべきとされています。

本市では、治水水準をできるだけ早期に向上させるため、河川及び下水道の整備に加えて、調整池・調節池の設置、流域における雨水の貯留・浸透機能を増進する雨水流出抑制施設の普及等の総合的な治水対策を進めるとともに、総合的な防災体制の整備に努めています。

■治水事業の推進

治水事業については、国土交通省が荒川右岸堤防の嵩上げや荒川左岸河川敷における調節池の整備、入間川右岸の排水樋管の改築など、水害を軽減するための事業を行っています。また、埼玉県では、平成 10（1998）年に新河岸川河川激甚災害対策特別緊急事業として、新河岸川の改修事業、調節池の新設・増設、樋門の設置を行い、不老川でも河道改修、調節池等の整備を推進しています。本市も、このような事業との整合性を図りながら、治水整備基本計画（平成 11（1999）年 3 月策定）に基づき、内水排除ポンプの設置、雨水管きよの整備、雨水調整池の整備、河川整備等を計画的に推進しています。

■水害等に向けた体制構築

本市では、平成 22（2010）年 3 月に川越市洪水ハザードマップ*を発行し、「荒川・入間川」と「新河岸川」が大雨により洪水が発生した場合に予測される浸水状況と避難場所を示し、万が一の場合に備えて注意喚起等を行っています。また、気候変動によるゲリラ豪雨の多発と、急激な都市化により雨の浸み込む場所が減少していることで、雨水を排水しきれない「内水氾濫」発生の可能性が高まっていることを受け、平成 26（2014）年に内水ハザードマップ*を発行し、内水氾濫のリスクと対策の周知に努めています。

また、治水事業の推進と合わせ、防災体制の整備についても、災害応急体制の充実や、防災意識の普及・高揚、危機管理体制の強化・充実にに向けた取組を進め、災害に強い体制構築を図ります。

土砂災害については、治水事業の推進とともに、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域に指定された区域に対して、積極的に居住を誘導しないエリアとして注意喚起を図ります。

表 災害の特性と居住の考え方

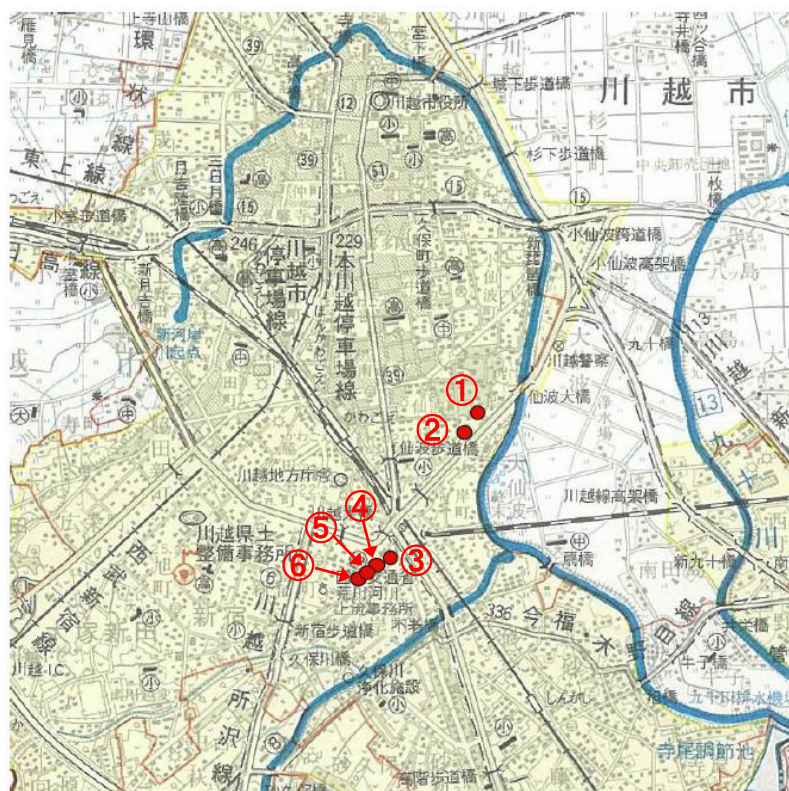
	災害の特性	居住の考え方
土砂災害	突発的な災害の可能性がある、家屋倒壊等をもたらす可能性がある 生命または身体に危害が生じるおそれがある	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は、居住誘導区域に含めない
水害	発生の予測が難しい集中豪雨等の気象災害はあるものの、台風など気象予報等からある程度予測が可能である場合もあり、その際には行政による避難指示等の情報発信により事前の避難が可能	家屋倒壊等氾濫想定区域については、家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食発生の可能性があるため、居住誘導区域に含めない 川越市地域防災計画と連携を図りながら、周知と対策を継続的に展開していくことを前提に、荒川・入間川浸水想定区域、新河岸川浸水想定区域、内水浸水想定区域は居住誘導区域に含める

*洪水・内水ハザードマップは、水防法や国・県による浸水想定区域等の見直しに伴い改訂されています。

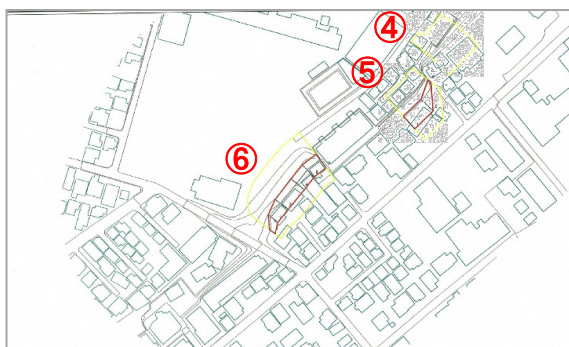
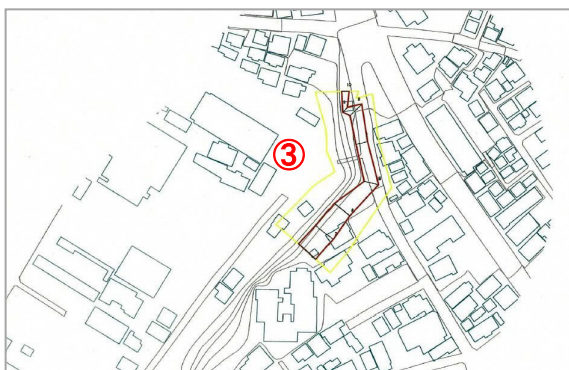
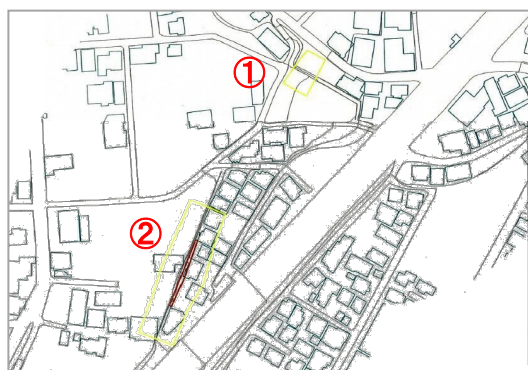
【▲ 居住誘導区域に含めないことを検討するエリア】

⑥土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

突発的に土砂災害が発生する可能性があり、家屋倒壊等をもたらす可能性があります。生命または身体に危害が生じるおそれがあるため、居住誘導区域に含めないこととします。



出典：区域指定箇所位置図
(埼玉県川越県土整備事務所)
(指定日 平成 26 (2014) 年 1 月 28 日)



凡例	
	土砂災害特別警戒区域
	土砂災害警戒区域

出典：土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書（埼玉県）

【△ 居住誘導区域に含めることに特に慎重な判断を要するエリア】

⑦浸水想定区域

荒川・入間川浸水想定区域、新河岸川浸水想定区域及び内水浸水想定区域等の洪水・内水ハザードについては、居住場所を選択する重要な要素です。しかしながら、多くの河川流域を含む本市にとって、全ての浸水想定区域を居住誘導区域外とすると、市街化区域の広い範囲を居住誘導区域外とすることになります。

本計画においては、防災計画と連携することで、市民への浸水想定区域の周知や河川水位状況の把握等の防災対策により事前の避難が可能であるため、周知と対策を図ることを前提に居住誘導区域に含めることとします。

ただし、家屋倒壊等氾濫想定区域については、家屋が倒壊・流失するおそれがあるため、居住誘導区域に含めないこととします*。

なお、浸水想定区域等のハザードエリアの見直しや台風・大雨等による浸水被害が発生した場合は、居住誘導区域の変更について総合的な観点から検討を行うこととします。

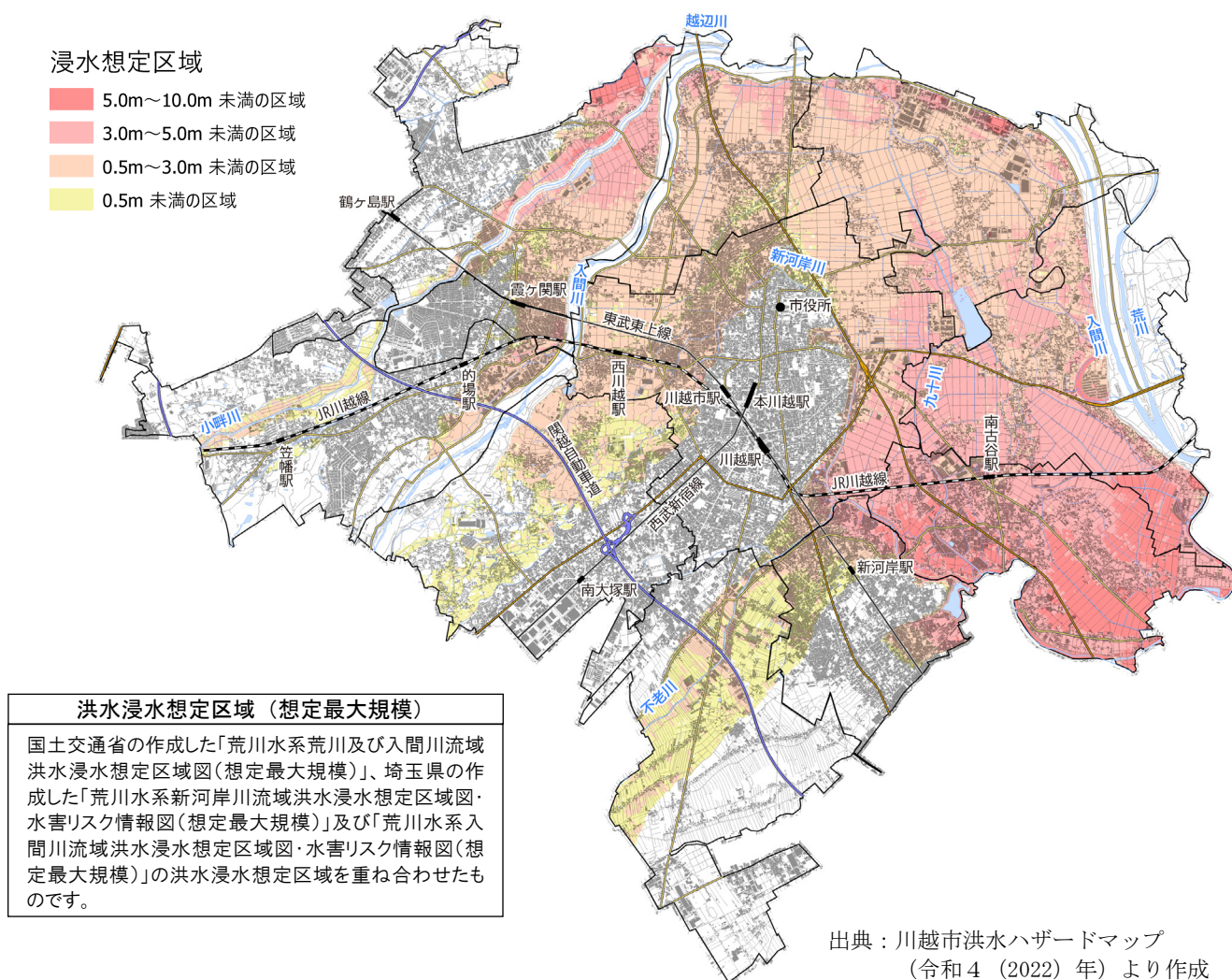


図 洪水浸水想定区域図（想定最大規模）

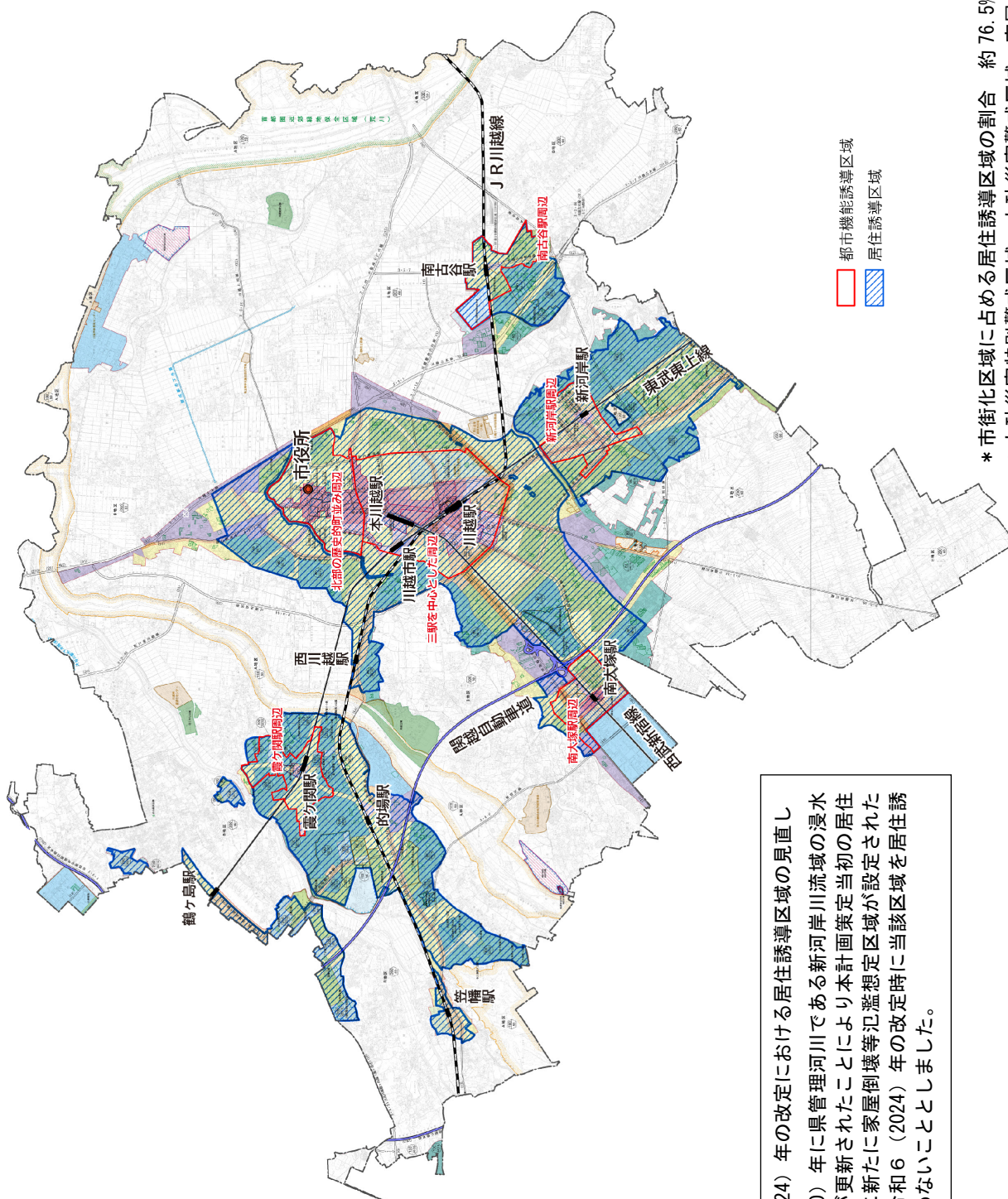
* 令和2（2020）年に県管理河川である新河岸川流域の浸水想定区域図が更新されたことにより本計画策定当初の居住誘導区域内に新たに家屋倒壊等氾濫想定区域が設定されたことから、令和6（2024）年の改定時に当該区域を居住誘導区域に含めないこととしました。

【居住誘導区域の設定の考え方（まとめ）】

区域概要	居住誘導区域の設定の考え方
◎ 居住誘導区域に含めるエリア	
① 都市機能誘導区域	⇒含める
○ 居住誘導区域に含めることを検討するエリア	
② 交通利便性の高いエリア（鉄道駅から800m圏域付近、バス停（片道30本以上／日）から300m圏域付近）	⇒現状の人口密度を考慮して含める
③ 一定規模以上の人口密度を将来にわたって維持すべきエリア	⇒現状の人口密度を考慮して含める
④ 都市計画制度等の活用により良好な市街地を形成しているエリア	⇒現状の人口密度を考慮して含める
● 居住誘導区域に含めないエリア	
⑤ 市街化調整区域 工業専用地域 地区計画により住宅の建築が制限されている区域 （霞ヶ関地区地区計画のE地区）	⇒含めない
▲ 居住誘導区域に含めないことを検討するエリア	
⑥ 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域	⇒突発的な災害の可能性があり、家屋倒壊等の可能性があることから、含めない
△ 居住誘導区域に含めることに特に慎重な判断を要するエリア	
⑦ 浸水想定区域 ・荒川及び入間川浸水想定区域 ・新河岸川浸水想定区域 ・内水浸水想定区域	⇒発生予測が難しい集中豪雨等の気象災害はあるものの、台風など気象予報等からある程度予測が可能である場合もあり、その際には行政による避難指示等の情報発信により事前の避難が可能であることから、災害危険性の周知と対策を図ることを前提に含める
・家屋倒壊等氾濫想定区域	⇒家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食発生の可能性があるため、含めない

【居住誘導区域の設定】

居住誘導区域は下図のとおり設定します。



令和6（2024）年の改定における居住誘導区域の見直し
令和2（2020）年に県管理河川である新河岸川流域の浸水
想定区域図が更新されたことにより本計画策定当初の居住
誘導区域内に新たに家屋倒壊等氾濫想定区域が設定された
ことから、令和6（2024）年の改定時に当該区域を居住誘
導区域に含めないこととしました。

図 居住誘導区域

* 市街化区域に占める居住誘導区域の割合 約 76.5%
* 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、家屋倒壊等
氾濫想定区域は居住誘導区域に含まれません。

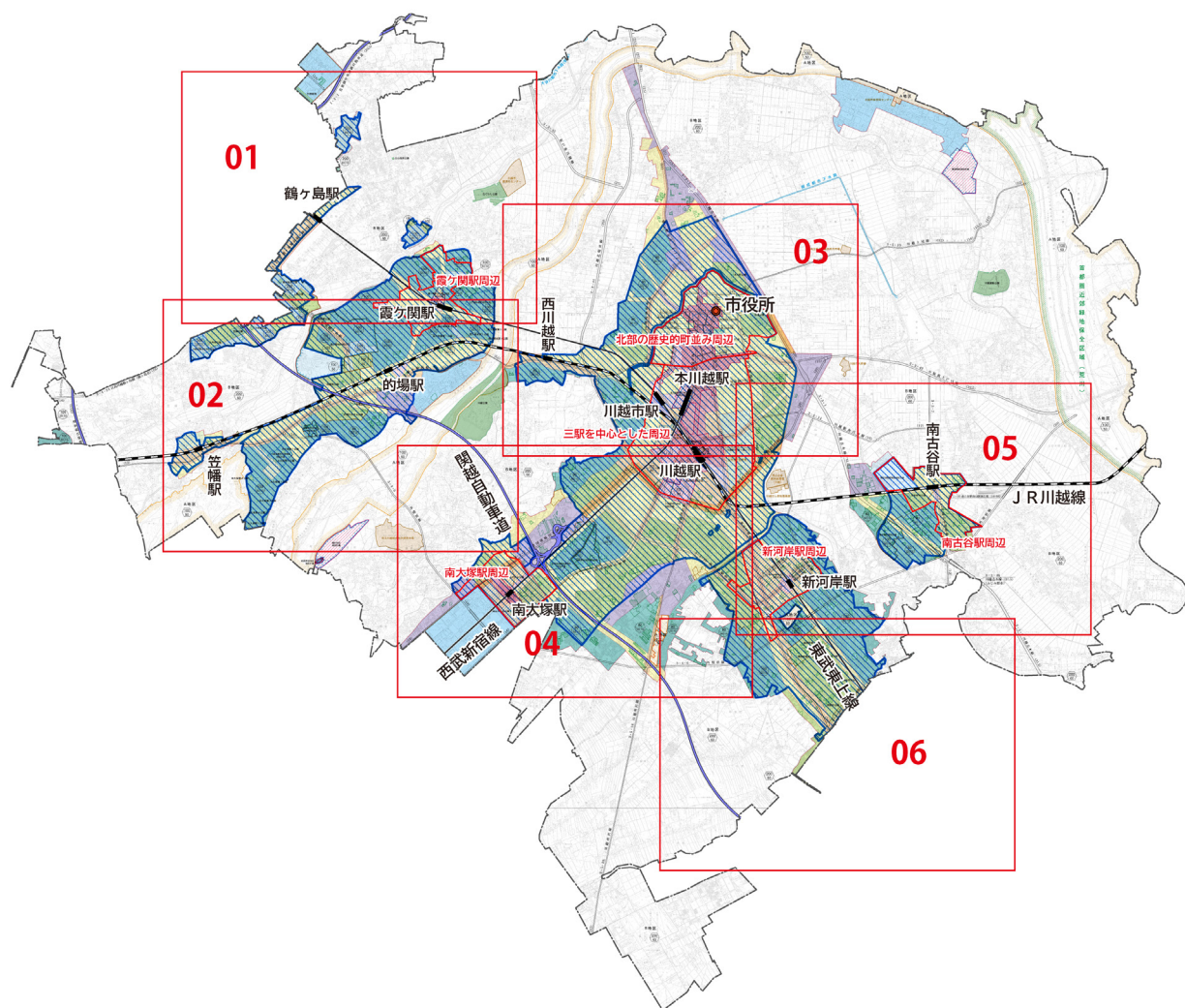


図 居住誘導区域 拡大図索引

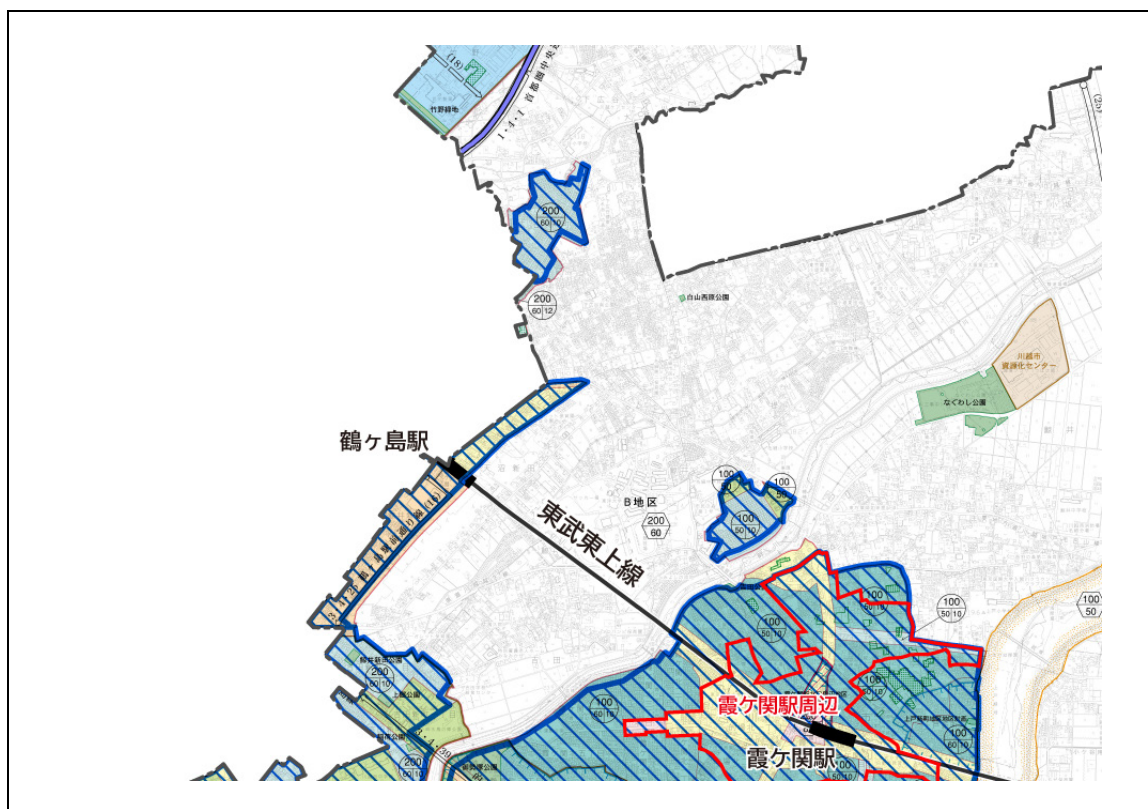


図 居住誘導区域 拡大図 01

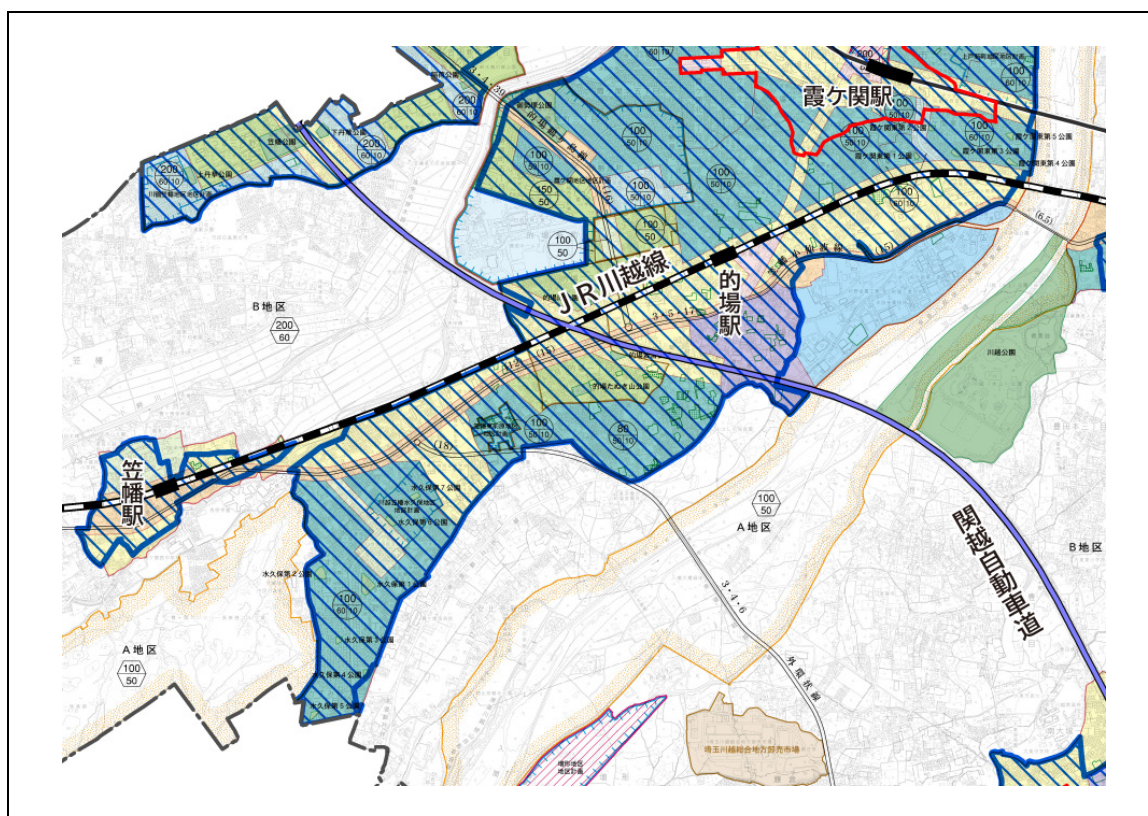


図 居住誘導区域 拡大図 02

- 都市機能誘導区域境界
- 居住誘導区域

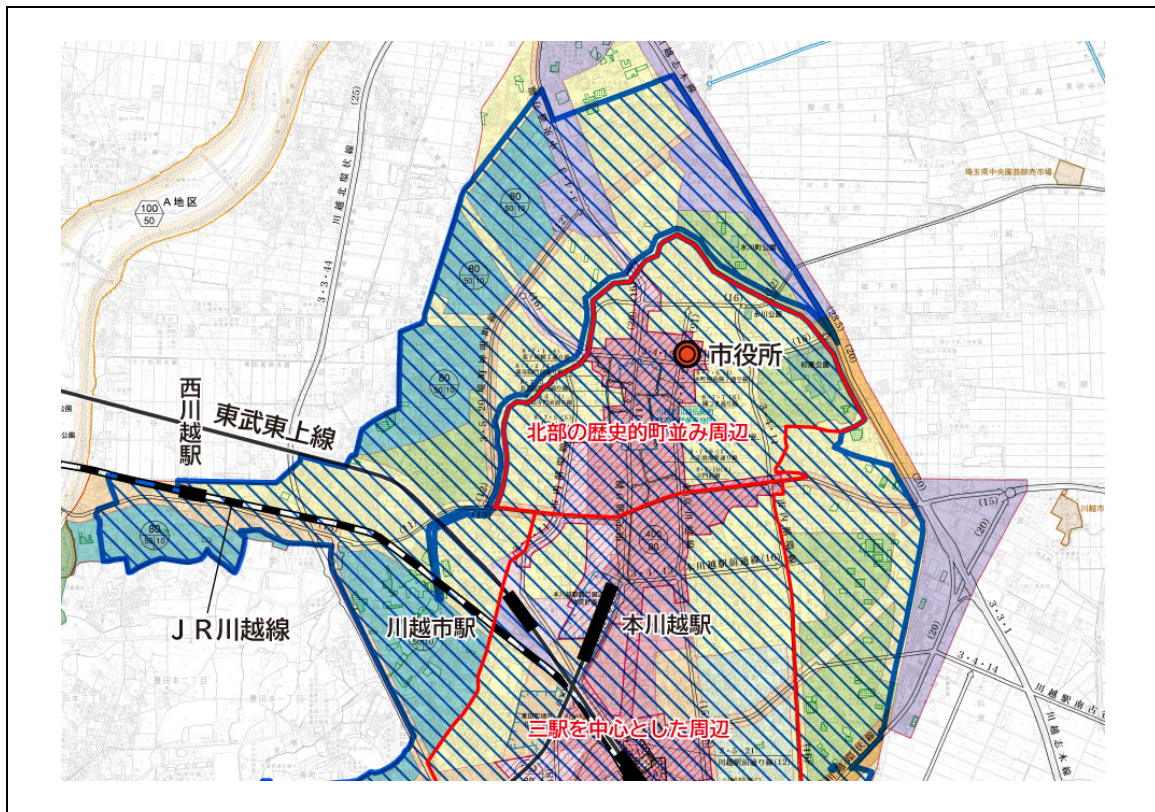


図 居住誘導区域 拡大図 03

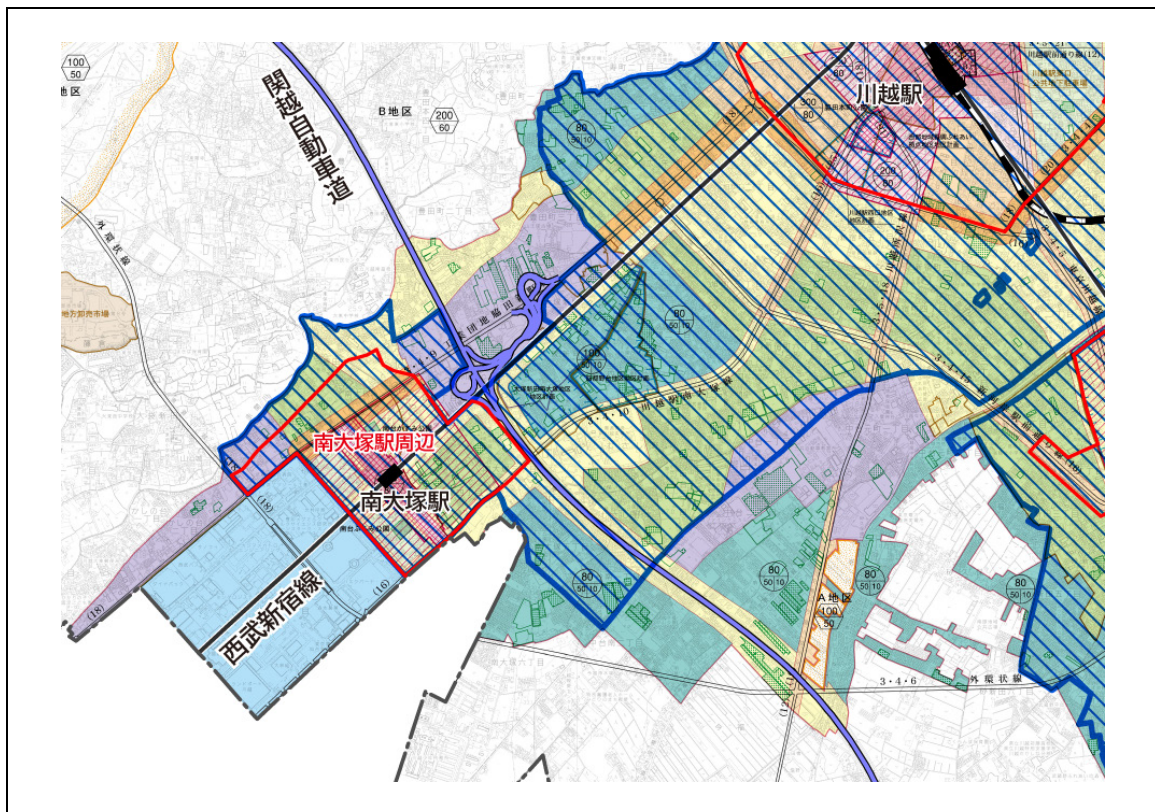
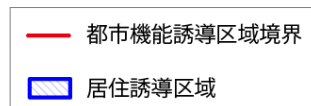


図 居住誘導区域 拡大図 04



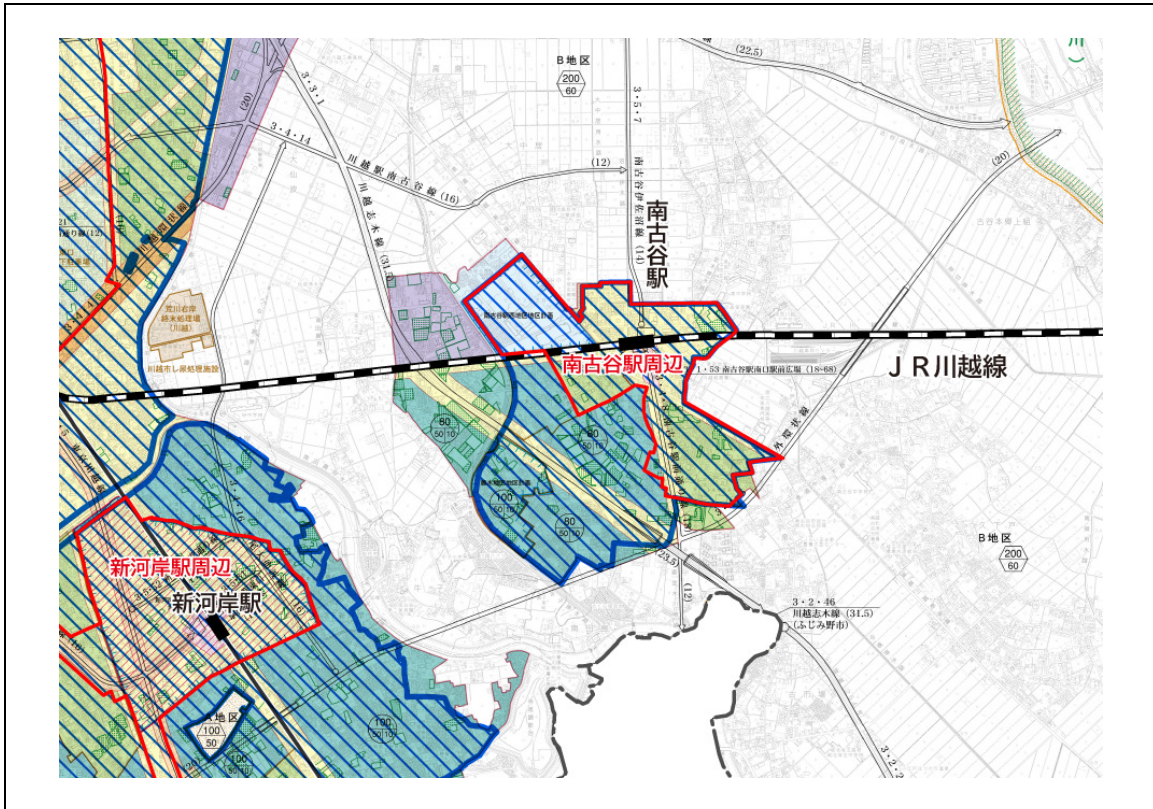


図 居住誘導区域 拡大図 05

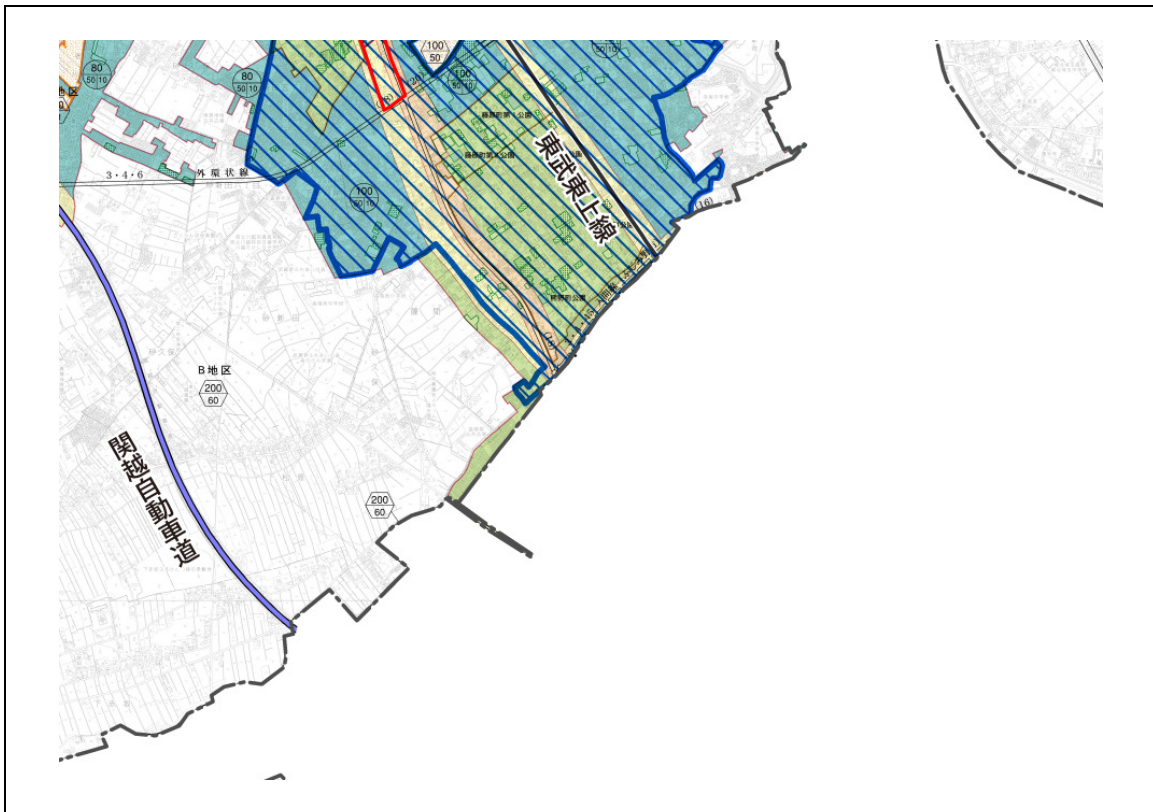


図 居住誘導区域 拡大図 06

- 都市機能誘導区域境界
- 居住誘導区域

【居住誘導区域に占める基幹的公共交通徒歩圏の割合】

居住誘導区域に占める基幹的公共交通徒歩圏の割合 約 66.0%

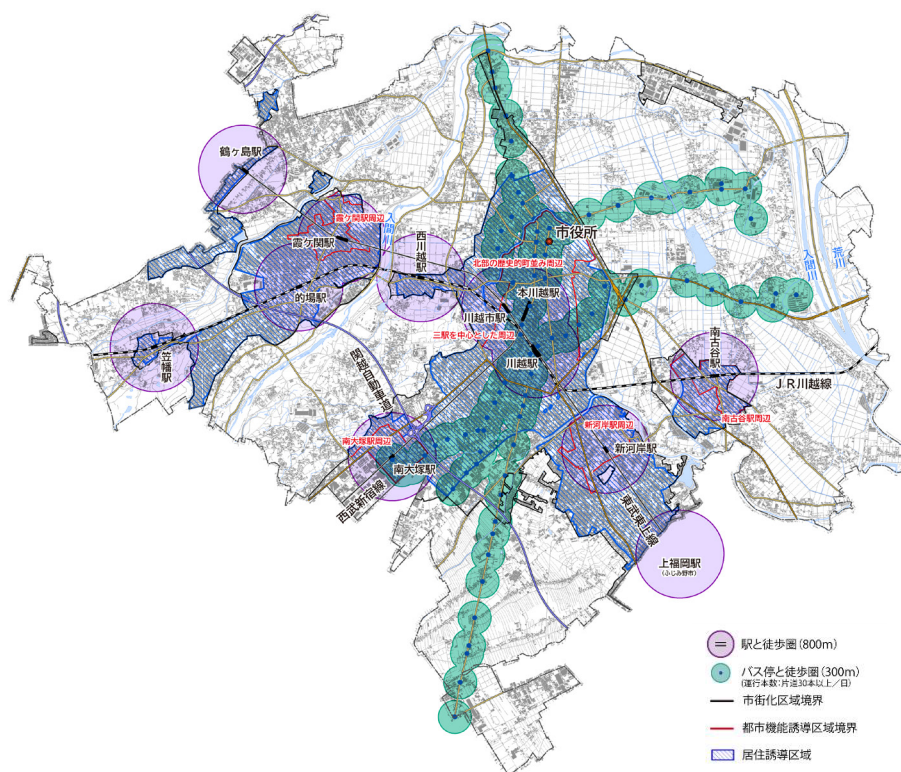


図 居住誘導区域 + 駅と徒歩圏・バス停と徒歩圏（基幹的公共交通徒歩圏）

【参考】

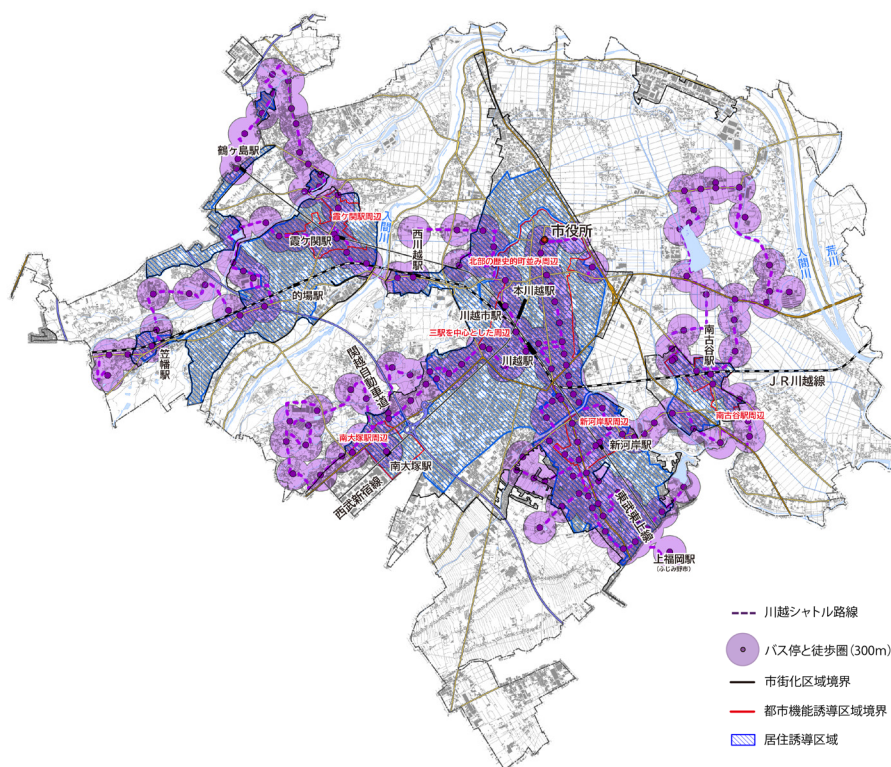


図 居住誘導区域 + 川越シャトル路線・バス停と徒歩圏*

* 居住誘導区域に占める基幹的公共交通徒歩圏+川越シャトル路線徒歩圏の割合 約 85.2%

5-3 届出の手續

【住宅の届出】

居住誘導区域外で、以下のいずれかの開発行為または建築等行為をしようとする場合は、着手する30日前までに市への届出が必要です。

（開発行為）

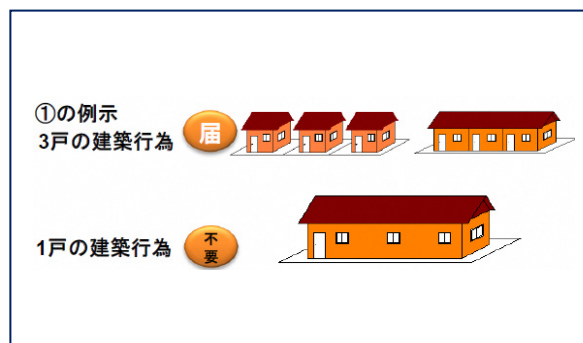
- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為。
- ② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの。

（建築等行為）

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合。
- ② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合。



< 開発行為の例 >



出典：国土交通省資料
< 建築等行為の例 >

開発行為または建築等行為をしようとする土地が居住誘導区域の内と外にまたがる場合の届出は以下のとおりです。

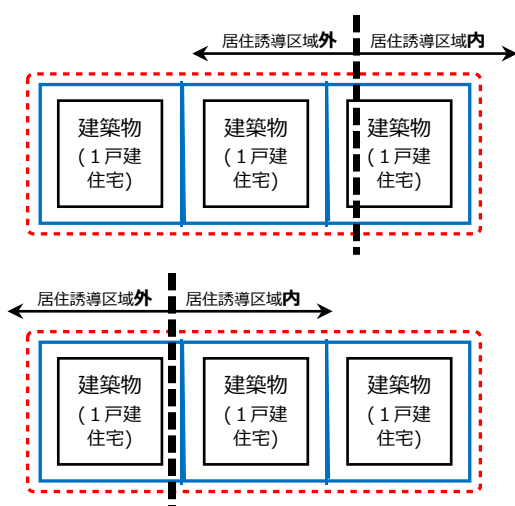
（開発行為）

- ・ 上記「（開発行為）①②」のいずれかに該当する開発行為をしようとする一体の土地（開発区域）に、一部でも居住誘導区域外の区域を含む場合、届出が必要です。

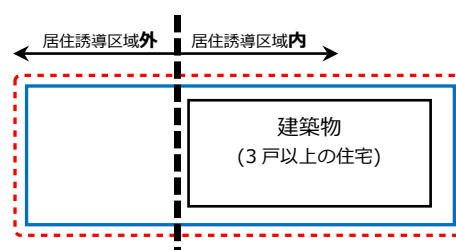
（建築等行為）

- ・ 上記「（建築等行為）①②」のいずれかに該当する建築等行為をしようとする一体の土地（建築敷地）に、一部でも居住誘導区域外の区域を含む場合、届出が必要です。

（例）一度に行う開発行為や建築行為が3戸以上の住宅で一部でも居住誘導区域外を含む場合



（例）居住誘導区域外を含む1つの建築敷地で3戸以上の住宅の建築の場合



…開発区域
…建築敷地

いずれの例の場合も

開発行為・建築等行為ともに届出が必要

（建築等行為については、建築物の位置に関わらず、建築敷地に居住誘導区域外を含むかで判断）